Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Amsterdam.

Nr. 84600

15 september 2015

Vrijgeven inspraak voorstel beleid woonruimtevoorraad (3B, 2015, 188)

Afdeling 3B

Nummer 188

Publicatiedatum 11 september 2015

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

1 In te stemmen met het concept-beleid woonruimtevoorraad dat deel uitmaakt van de nieuwe huisvestingsverordening die per 1 januari 2016 in werking treedt waarbij de hoofdpunten van het concept-beleid zijn:

a. Er is schaarste aan woningen in Amsterdam die negatieve gevolgen heeft voor het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en voor de leefbaarheid;

b. Daarom geldt het werkingsgebied van de verordening voor de gehele voorraad zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, waarbij voor de vergunningverlening een onderscheid wordt gemaakt in drie prijssegmenten, te weten:

1. Alle woningen tot aan de huurliberalisatiegrens;
2. Daarenboven woningen met een puntengrens op grond van het woningwaarderingsstelsel tot en met 200 punten;
3. Daarenboven alle woningen met meer dan 200 punten;

a. Voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen wordt een vergunning verleend, mits

1. in geval van sloop er sprake is van sloop in het kader van een gebiedsgerichte aanpak of vanwege bouwtechnische noodzaak waarbij de ‘slooplat’ het afwegingskader vormt voor de belangenafweging of;
2. in geval van bedrijfsmatig gebruik er sprake is van een gewenste maatschappelijke functie of van versterking van de economische structuur van de buurt;

a. Voor het samenvoegen van woonruimte wordt een vergunning verleend, mits

1. een samengevoegde zelfstandige woonruimte met een puntenwaarde tot en met 200 gedurende een bepaalde periode wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen onder € 43.786 en één of meerdere van de samengevoegde woningen een puntenwaarde had(den) onder de huurtoeslaggrens of
2. een samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde heeft tot en met 200, indien alle samengevoegde woningen een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hadden of
3. een krap wonend huishouden na samenvoeging van een zelfstandige woonruimte tot de liberalisatiegrens passend woont op grond van de toewijzingscriteria zoals die gelden bij een sociale huurwoning of
4. in het geval van het samenvoegen van zelfstandige woonruimte een passende reële compensatie wordt geboden, waarbij deze voorwaarde alleen geldt indien minimaal één van de samen te voegen woningen een puntengrens heeft van maximaal 200 of
5. in het geval van het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte het gaat om niet meer dan vier onzelfstandige woonruimten per één nieuw te vormen woonruimte;

a. Voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte wordt een vergunning verleend indien de om te zetten woonruimte een puntenwaarde heeft boven de liberalisatiegrens, mits

1. de nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte minimaal 12m² gebruiksoppervlak heeft of
2. de nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte voorziet in een zorgbehoefte.

a. Voor het verbouwen tot twee of meer woonruimten (woningvorming) wordt een vergunning verleend, mits de gewijzigde samenstelling de leefbaarheid niet aantast en nieuw gevormde woningen een gebruiksoppervlak hebben van minimaal

1. 18m² bij zelfstandige woningen of
2. 12m² bij onzelfstandige woningen;

a. De boetebedragen worden verhoogd overeenkomstig de nieuwe wettelijke maxima;

b. De bepalingen bij short stay over vergunningen in de bestaande voorraad worden geschrapt, omdat volgens het huidige beleid geen short stay vergunningen meer worden verleend;
c. Een bibob-toets wordt mogelijk, maar pas nadat een gemeentelijk beleid inzake Bibob is vastgesteld;
d. Het beleid inzake splitsen, tweede woningen en solids wordt niet gewijzigd.

1 Te besluiten het concept-beleid woonruimtevoorraad voor advies voor te leggen aan de bestuurscommissies op grond van de Verordening op de bestuurscommissies 2013.
2 Te besluiten het concept-beleid vrij te geven voor inspraak op grond van de Inspraakverordening 2003.

Onderbouwing besluit
Het college laat het bestaande beleid in de nieuwe huisvestingsverordening, waar dit mogelijk is binnen de nieuwe wetgeving, grotendeels intact. In verband met het nieuwe bestuurlijke stelsel worden bestaande beleidsregels van de bestuurscommissies geharmoniseerd, waarbij het aantal voorwaarden wordt verminderd. Meer ingrijpende beleidswijzigingen kunnen na 1 januari 2016 worden doorgevoerd waarbij dan het beleid inzake het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte kan worden meegenomen. Dit laatste beleid wordt dit najaar geëvalueerd. Begin volgend jaar wordt het beleid inzake vakantieverhuur en short stay geëvalueerd. Mogelijk heeft ook dit gevolgen voor de huisvestingsverordening.

In dit voorstel wordt niet ingegaan op het onderdeel woonruimteverdeling. Dit is al per 1 juli jl. – rekening houdend met de nieuwe Huisvestingswet – door de regioraad gewijzigd vastgesteld en deze reeds gewijzigde regeling wordt overgenomen in de nieuwe Amsterdamse verordening.

Ad 1a: Schaarste
In het kader van opstelling van een nieuwe huisvestingsverordening is in opdracht van de Stadsregio Amsterdam een onderzoek gedaan naar de voorraad in de stadsregio Amsterdam. Conclusie uit dit onderzoek is dat de gehele woonruimte in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt.,

In bijlage I zijn de belangrijkste kenmerken van schaarste zoals die in het onderzoek worden genoemd, samengevat.

Ad 1b: Werkingsgebied
Huidig beleid

Eén werkingsgebied voor heel Amsterdam. Dat betekent dat een vergunning nodig is als een wijziging van de voorraad plaatsvindt, uitgezonderd bij tweede woningen en solids;

Geen onderverdeling werkingsgebied op grond van huurprijzen;

Wel variatie in marktgebieden.

Het college laat het werkingsgebied ongewijzigd. Het college is op grond van het onderzoek van oordeel dat woningen in Amsterdam nog steeds schaars zijn en dat sprake is van de in de Huisvestingswet genoemde onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van die schaarste. Conform de bedoeling van de wet, hanteert het college bij de vergunningverlening een onderverdeling in prijssegmenten. Het college wil op deze manier de vergunningplicht genuanceerd toepassen.

Onderverdeling in prijssegmenten door middel van puntenstelsel

De wet geeft aan dat de gemeente prijsgrenzen moet benoemen, maar niet *welke* prijsgrenzen. Gemeenten moeten deze op grond van de geconstateerde schaarste zelf aangeven en onderbouwen. Het college heeft gekozen voor prijssegmenten die gerelateerd zijn aan het puntenstelsel volgens het Woningwaarderingsstelsel (Wws). Het Wws is een objectief en toetsbaar instrument dat rekening houdt met de WOZ-waarde, grootte, kwaliteit en duurzaamheid van de woning. Er wordt geen inbreuk gemaakt op de vrije marktwerking voor huur- en koopprijzen, want het puntenaantal is alleen bepalend voor de vraag of voor het wijzigen van de voorraad een vergunning nodig is.

1. Prijsgrens tot aan huurliberalisatiegrens

Het college vindt dat de sociale voorraad gevrijwaard moet blijven van ander gebruik dan wonen. Dat is in het belang van de mensen met een laag inkomen, maar ook voor andere groepen die in een vrije markt moeilijk een woning kunnen vinden. Voor deze voorraad gelden daarom voorrang- en urgentieregels. Daar komt nog eens bij dat in de komende jaren het aandeel van deze woningen daalt door het op 1 oktober 2015 in te voeren nieuwe woningwaarderingsstelsel.

2. Prijsgrens van 200 punten

Boven de huurliberalisatiegrens heeft de grote woningvraag in Amsterdam ertoe geleid dat huur- en koopprijzen onder druk staan. Daarom worden juist in dit segment nieuwe woningen gebouwd. Desondanks is het in dit deel van de woningvoorraad de laatste jaren voor mensen met een middeninkomen moeilijk gebleven om een betaalbare woning te vinden. Het tekort werkt door in de sociale voorraad, want er is te weinig doorstroming vanuit de sociale voorraad naar de rest van de Amsterdamse woningvoorraad. Gezien de druk op dit deel van de markt en vanwege de relatie tot de voorraad onder de huurliberalisatiegrens, vindt het college bescherming van de voorraad tussen de huurliberalisatiegrens en de puntengrens tot en met 200 punten (Wws) eveneens essentieel.

3. Prijsgrens boven 200 punten

Het gaat in dit segment om grotere woningen met een huur- of koopprijs die doorgaans voor de middeninkomens niet meer bereikbaar zijn. Minder dure woningen betekent dat meer mensen met een hoog inkomen in een woning blijven wonen die geschikt is voor mensen met een middeninkomen, die vervolgens weer de doorstroming uit de goedkope voorraad belemmeren. In een schaarstegebied als Amsterdam vormt de gehele voorraad een onderling samenhangende en kwetsbare keten. Dat neemt niet weg dat het college in dit prijssegment vanuit de optiek van de huisvestingsverordening slechts beperkt wil sturen waarbij met name de aanpak van illegale hotels ook in dit segment mogelijk moet blijven

Ad 1c: Onttrekken van woonruimte
Onttrekken door sloop

Huidig beleid

Voor sloop is een vergunning woningonttrekking nodig;

De bestuurscommissies verlenen wel een vergunning als dit in verband met stedelijke vernieuwing of verbetering gewenst is.

De doorstroming wordt niet bevorderd als door sloop woningen verdwijnen of lange tijd leeg staan. Maar soms is sloop nodig bij een gebiedsgerichte aanpak waarin sloop mogelijk een element is ter verbetering van dat gebied of vanwege de bouwtechnische staat van een woning. Het college wil dynamiek in de voorraad die ook met sloop een verbetering van de leefbaarheid kan betekenen, mogelijk blijven maken en sluit aan bij het nu gehanteerde beleid van de bestuurscommissies. Teneinde de belangenafweging voor de hele stad eenduidig te laten zijn, ontwikkelt het college een zogenaamde "slooplat". De slooplat wordt centraal vastgesteld, maar biedt bestuurscommissies een kader om een individuele belangenafweging maken. De slooplat wordt vóór 1 januari 2016 door B&W vastgesteld.

Onttrekken voor bedrijfsmatig gebruik

Huidig beleid

Voor onttrekken is een vergunning woningonttrekking nodig

Per bestuurscommissie verschillende vergunningafwegingen, maar overeenkomend is dat onttrekken ten behoeve van buurtgebonden economische structuurversterking of gewenste maatschappelijke functie mogelijk is.

Het college sluit aan bij de huidige beleidsregels van de bestuurscommissies. Het onttrekken ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik kan naar het oordeel van het college gewenst zijn als deze gericht is op de economische structuurversterking van een wijk of een wijkgerichte maatschappelijke functie.

Op maatschappelijk ongewenst woninggebruik, ongeacht grootte, ligging of prijs van de woning, blijft het college streng handhaven. Verhuur als illegaal hotel (waarbij niet is voldaan aan de voorwaarden van het beleid vakantieverhuur), een illegaal pension of 'matrassenverhuur' zijn voorbeelden van wo-

ninggebruik die het college altijd ongewenst vindt. Het college wil hiervoor alle beschikbare wettelijke instrumenten, zoals de Huisvestingswet met daarin de bestuurlijke boete, gebruiken.

Onttrekken voor eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte

Nieuw in de Huisvestingswet is dat onttrekken voor bewoning of eigen gebruik als kantoor- of praktijkruimte door de eigenaar zelf, is toegestaan. Aan deze vorm van onttrekken mag geen vergunning worden verbonden. Het college hanteert bij eigen gebruik als stelregel dat minimaal 60% van het woonoppervlak door de eigenaar-bewoner zelf moet worden bewoond, dat deze op het adres staat ingeschreven en daar gedurende het grootste deel van het jaar daadwerkelijk woont. Als hier niet aan wordt voldaan, beschouwt het college het niet meer als bewoning of als eigen gebruik en dan is sprake van onttrekken aan de voorraad. Dit sluit aan bij nu al gehanteerde definities (zoals bij Bed & Breakfast) als het gaat om hoofdverblijf en de in bestemmingplannen gehanteerde definitie.

Ad 1d: Samenvoegen van woonruimte

De tweede in de wet genoemde figuur is het samenvoegen van woonruimte. Hiervan is sprake als van meerdere woningen minder woningen worden gemaakt. Deze vorm van samenvoegen betekent een verlies van woonruimte en verandert ook de samenstelling van de voorraad. Net als bij het onttrekken van woonruimte maakt de nieuwe Huisvestingswet ook een uitzondering voor het samenvoegen als de samengevoegde woning door de eigenaar-bewoner zelf wordt bewoond of als kantoor- of praktijkruimte wordt gebruikt, waarbij dezelfde norm wordt gehanteerd als onder 1c. In dat geval is geen vergunning nodig.

Huidig beleid:

Voor samenvoegen is een vergunning nodig

Per bestuurscommissie verschillende vergunningafwegingen, maar overeenkomend is dat samenvoegen waarbij woningen voor lagere en/of middeninkomens of voor krap wonende gezinnen gevormd worden, mogelijk is, dan wel als reële compensatie wordt geboden voor de verdwenen woning(en).

Zelfstandige woonruimte

Door het samenvoegen van zelfstandige huurwoningen verdwijnen er één of meerdere woningen en dat vindt het college in principe niet gewenst. Het hele beleid is immers gericht op het verkrijgen van meer woonruimte om de bevolkingsaanwas op te kunnen vangen, doorstroming te bevorderen en wachtlijsten te verminderen. Daarnaast kan een veranderde samenstelling van de voorraad ook gevolgen hebben voor de leefbaarheid van een buurt.

Maar ook hier wil het college dynamiek mogelijk maken door het wel mogelijk te maken dat een groot gezin beter gehuisvest wordt of een samengevoegde woning ten goede komt aan de lage inkomens en lage middeninkomens. Wanneer een woning beneden de huurliberalisatiegrens door samenvoeging verloren gaat, stelt het college als voorwaarde dat de woning verhuurd moet worden aan een huishouden met een inkomen onder € 43.876 (lagere middeninkomens). Ook het bieden van reële compensatie door de eigenaar kan een mogelijkheid zijn om wel te kunnen samenvoegen, omdat in dat geval geen zelfstandige woonruimte verloren gaat. Nadere voorwaarden worden dan niet gesteld. Het college sluit hierbij in hoofdlijnen aan bij het bestaande beleid van de bestuurscommissies. Sturing door middel van reële compensatie bij woningen van meer dan 200 punten vindt het college niet nodig

Onzelfstandige woonruimte

Onzelfstandige woonruimten zijn belangrijk voor met name de doelgroep van jongeren en starters op de woningmarkt. Daar staat tegenover dat daar waar kleine onzelfstandige woningen worden vergroot, dat de leefbaarheid en een passende huisvesting voor andere doelgroepen kan bevorderen. Daarom wil het college deze vorm van samenvoegen mogelijk blijven maken, maar tegelijkertijd wel een limiet stellen aan het aantal samen te voegen onzelfstandige woningen van maximaal vier per één nieuw gevormde woonruimte. Het college vindt dat reële compensatie geen voorwaarde mag zijn bij het onttrekken van onzelfstandige woonruimte, omdat er geen woonruimte verdwijnt.

Ad1e: Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Huidig beleid

•Per bestuurscommissie verschillende vergunningafwegingen, maar niet onder de liberalisatiegrens.

De derde in de wet genoemde figuur is het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het college sluit in hoofdlijnen aan bij de in de bestuurscommissies genoemde voorwaarden. Conform het huidige beleid is omzetten alleen mogelijk in woningen boven de liberalisatiegrens die in de meeste gevallen ook groter zijn en daarmee meer geschikt voor omzetten, waarbij een minimale oppervlakte voorwaarde wordt gehanteerd. Nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte kan ook gebruikt worden voor huisvesting van mensen die vanuit een speciale zorgbehoefte juist behoefte hebben of aangewezen zijn op onzelfstandige woonruimte.

Het college streeft ernaar om meer ruimte te bieden aan woningdelen waar onzelfstandige woonruimte goed voor zou kunnen worden ingezet. Voor de wijze waarop dit vorm moet krijgen is het nodig dat eerst, zoals aangegeven in de beleidsnotitie woningdelen, het beleid inzake woongroepen en kamergewijze verhuur wordt geëvalueerd. Deze evaluatie zal dit najaar worden aangeboden aan de gemeenteraad. Omwille van zorgvuldigheid en beperkte tijd wordt daarom in de nieuwe verordening het huidige beleid opgenomen. Als de evaluatie daartoe aanleiding geeft, kan daarna eventueel de verordening worden aangepast.

Ad1f: Woningvorming
Bij woningvorming wordt van één woning/woonruimte meerdere woningen/woonruimten gemaakt. Dat is op zich in het kader van het tegengaan van schaarste positief. Maar het totale oppervlak aan woonruimte neemt niet toe, omdat het oppervlak van een grote woning wordt verdeeld over meerdere kleine woningen, waarmee de samenstelling van de voorraad verandert. Het kan negatief zijn als grote woningen door woningvorming definitief uit de voorraad verdwijnen. Het is daarbij tevens de vraag of de buurt het aankan als op deze manier de samenstelling van de voorraad wijzigt. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt daarom getoetst aan de leefbaarheid in relatie tot de gewijzigde samenstelling van de voorraad. Nieuw gevormde zelfstandige woningen moeten uiteraard voldoen aan het Bouwbesluit, hetgeen inhoudt dat zij minimaal 18m^2 gebruiksoppervlak moeten hebben. Voor onzelfstandige woningen wordt ook aangesloten bij de norm uit het Bouwbesluit, namelijk minimaal 12m^2.

Omdat woningvorming een nieuwe figuur is binnen de huisvestingsverordening, kunnen de gevolgen nog niet goed ingeschat worden. Hoeveel het gaat voorkomen en welke effecten het heeft voor de voorraad, moet blijken. Daarom stelt het college voor het beleid te monitoren en na een jaar hierover te rapporteren. Na twee jaar volgt een evaluatie waarbij beoordeeld kan worden of de nu gekozen richting de juiste is gebleken.

Ad1g: Bestuurlijke boete
Er is geen reden om het huidige beleid inzake de bestuurlijke boete inhoudelijk ingrijpend te wijzigen. Het college past de bedragen aan aan de nieuwe wettelijke maxima, waarbij voor de verhouding tussen de verschillende bedragen dezelfde systematiek wordt gehanteerd als in het huidige beleid. Het beleid wordt samengevat in de artikelgewijze toelichting van de huisvestingsverordening.

In bijlage III worden de overtredingen en bijbehorende bedragen weergegeven.

Ad1h: Short stay
Het beleid is inhoudelijk niet gewijzigd. Wel worden uit de verordening de bepalingen omtrent short stay vergunningen in de bestaande voorraad geschrapt. Het short stay beleid zoals dat sinds 2014 geldt, staat geen vergunningen in de bestaande voorraad meer toe. Short stay in nieuwbouw/transformatie blijft mogelijk indien het bestemmingsplan dit mogelijk maakt.

Ad1i: Bibob
De nieuwe Huisvestingswet maakt het mogelijk dat B&W een vergunning in het kader van deze wet weigeren of intrekken als zij twijfelen aan de integriteit of betrouwbaarheid van de betrokken aanvrager/vergunninghouder. In de huisvestingsverordening wordt deze mogelijkheid opgenomen, maar dit is niet verder uitgewerkt en daarom nog niet van toepassing. Uitwerking geschiedt binnen het kader van het stedelijk beleid inzake Bibob dat door B&W momenteel wordt voorbereid.

Ad 2 en 3
De inspraakperiode start op vrijdag 11 september 2015 na publicatie in Het Parool. De termijn sluit na zes weken op vrijdag 23 oktober 2015. Voor de bestuurscommissies geldt dezelfde termijn voor het uitbrengen van het advies aan het college.

Burgemeester en w ethouders voornoemd,
A.H.P. Van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester